a

HIGHLANDS & LOWLANDS BERHAD & SATU LAGI

lwn.

JOHN MARIASOOSAI & YANG LAIN

b

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
VT SINGHAM H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-142-2002]
21 SEPTEMBER 2005

c

PROSEDUR SIVIL: *Penghakiman terus - Milikan kosong - Pekerja-pekerja ladang - Sama ada berhak untuk terus menduduki kuarters ladang selepas pekerjaan ditamatkan - Sama ada bertanggungan untuk mengosongkan premis - Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A. 14*

d

Plaintif dalam kes ini telah membenarkan pekerja-pekerjanya, iaitu defendan-defendan, untuk menduduki kuarters plaintif dalam tempoh masa defendan-defendan bekerja di ladang plaintif. Defendan-defendan kemudian telah diberhentikan kerja, dan berikutnya plaintif menarik balik kebenaran menduduki dan meminta defendan-defendan mengosongkan kuarters. Defendan-defendan enggan, dan plaintif memfailkan tuntutan untuk mendapatkan milikan kosong rumah-rumah berkenaan. Berikutnya, plaintif memulakan pula prosiding penghakiman terus di bawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Permohonan penghakiman terus bagaimanapun ditolak oleh timbalan pendaftar dengan alasan, antara lain, bahawa, plaintif telah berjanji untuk menyediakan perumahan alternatif kepada defendan-defendan dan janji tersebut adalah 'isu yang harus dibicarakan'. Tidak berpuas hati, plaintif merayu kepada hakim dalam kamar.

e

f

Diputuskan (membenarkan rayuan):

[1] Pembelaan seperti yang dibangkitkan defendan-defendan tidak menunjukkan bahawa terdapat isu yang perlu dibicarakan di dalam perbicaraan penuh. Bantahan defendan-defendan terhadap permohonan penghakiman terus adalah 'misconceived' dan 'unsustainable'. (ms. 221 h & 222 a)

g

[2] Tiada keterangan bahawa plaintif telah memberi akujanji bahawa defendan-defendan boleh terus menduduki kuarters sehingga defendan-defendan diberi perumahan alternatif. Oleh itu, selepas pekerjaan defendan-defendan ditamatkan, defendan-defendan tidak lagi berhak untuk menduduki kuarters.

h

i

Pertalian plaintif dengan defendan-defendan adalah sebagai majikan dan pekerja dan bukannya sebagai tuan rumah dan penyewa. Alasan bahawa defendan-defendan telah bekerja dengan rajin dan bertanggungjawab bukanlah alasan untuk mereka terus tinggal di situ. (ms. 223 b)

[3] Apa yang berlaku dalam kes *Sivaperuman lwn. Heah Seok Yeong Realty Sdn Bhd* hendaklah dibezakan. Ini kerana, dalam kes semasa, pekerjaan defendan-defendan telah ditamatkan dan tidak wujud sebarang cabaran atau perbicaraan mengenai pembuangan kerja defendan-defendan tersebut di Mahkamah Perusahaan. (ms. 224 c-f)

[4] Isu 'legitimate expectation' yang dibangkitkan defendan-defendan adalah tidak berkaitan. Apapun, isu ini bukanlah satu 'triable issue' dan ia boleh diputuskan melalui afidavit-afidavit dan atas fakta-fakta tanpa memerlukan perbicaraan penuh. Mahkamah berpuas hati bahawa akujanji yang kononnya diberi oleh wakil plaintif mengenai perumahan alternatif sebenarnya tidak wujud. (ms. 225 a-b & 225 f-g)

[5] Tuntutan balas defendan-defendan terhadap plaintif seperti tuntutan ganjaran persaraan, caruman ke Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dan gantirugi dan pampasan pemberhentian kerja bukanlah alasan untuk tidak membenarkan milikan kosong kepada plaintif. Tuntutan balas tersebut adalah termasuk dalam bidang kuasa Mahkamah Buruh atau Pejabat KWSP dan tuntutan mengenainya harus dibuat secara berasingan. (ms. 227 h & 228 e-f)

Kes-kes yang dirujuk:

Alloy Automotive Sdn Bhd lwn. Perusahaan Ironfield Sdn Bhd [1986] 1 CLJ 2; [1986] CLJ (Rep) 45 SC ***(dirujuk)***

Anglo-Oriental Plantations Ltd lwn. D'Cruz [1967] 1 MLJ 83 ***(dirujuk)***

Bank Negara Malaysia lwn. Mohd Ismail [1992] 1 CLJ 627 SC ***(dirujuk)***

Board of Governors of Sekolah Menengah St Gabriel lwn. Ranjit Singh [1970] 1 MLJ 38 ***(dirujuk)***

Cheo Lean How lwn. Fock Fong Looi [1985] 2 MLJ 440 ***(dirujuk)***

Er Eng Hong & Anor lwn. New Kim Eng [2000] 1 CLJ 289 ***(dirujuk)***

Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 PC ***(dirujuk)***

Fripp lwn. Nicholas [1935] MLJ 14 ***(dirujuk)***

Highlands & Lowlands Berhad lwn. Tamil Selvy Periasamy & Ors [2003] 6 AMR 282 ***(dirujuk)***

Inwards lwn. Bakar [1965] 1 All ER 446 ***(dirujuk)***

Janisse lwn. Live Sey [1994] 41 LR 73 ***(dirujuk)***

Kamunting (Perak) Rubber & Tin Co Ltd lwn. Abraham [1965] 1 MLJ 20 ***(dirujuk)***

Koh Siak Poo lwn. Perkayuan OKS Sdn Bhd & Ors [1989] 1 CLJ 30; [1989] 2 CLJ (Rep) 1 HC ***(dirujuk)***

Kumpulan Guthrie Sdn Bhd lwn. Nair [1980] 2 MLJ 295 ***(dirujuk)***
Lee Guat Eng lwn. Seet Tiam Hock [1974] 1 MLJ 178 ***(dirujuk)***
Majlis Perbandaran Pulau Pinang lwn. Syarikat Bekerjasama-sama Serbaguna Sungai Gelugor dengan Tanggungan [1999] 3 CLJ 65 FC ***(dirujuk)***
Malayan Insurance (M) Sdn Bhd lwn. Asia Hotel Sdn Bhd [1987] 2 MLJ 183 ***(dirujuk)***
Milles lwn. Bull [1969] 1 QB 259 ***(dirujuk)***
Mok Deng Chee lwn. Yap See Hoi & Ors [1981] CLJ 124 FC ***(dirujuk)***
Municipality of Malacca lwn. Sinniah [1974] 1 MLJ ***(dirujuk)***
National Company for Foreign Trade v. Kayu Raya Sdn Bhd [1984] 1 CLJ 220; [1984] 2 CLJ (Rep) 283 FC ***(dirujuk)***
Punca Klasik Sdn Bhd (No. 2) lwn. All Person In Occupation of The Wooden House Erected On a Position of Land Held Under Grant No. 26977 for Lot 4271 in the Township of Johore Bahru, Johore & Anor Action [1995] 4 BLJ 337 HC ***(dirujuk)***
R lwn. Devan County Council Ex parte Bakar [1995] 1 All ER 73 ***(dirujuk)***
R lwn. Secretary of State For The Home Department, Ex parte Khan [1985] 1 All ER 40 ***(dirujuk)***
Seloga Jaya Sdn Bhd lwn. Pembinaan Keng Ting (Sabah) Sdn Bhd [1994] 2 CLJ 716 SC ***(dirujuk)***
Sheppards & Co lwn. Wilkinson and Jarvis [1889] 6 TLR 13 ***(dirujuk)***
Sime Bank Bhd lwn. Kuala Lumpur City Securities Sdn Bhd [2001] 8 CLJ 689 HC ***(dirujuk)***
Sivaperuman lwn. Heah Seok Yeong Realty Sdn Bhd [1979] 1 MLJ 150 ***(dibezakan)***
Syarikat Telekom Malaysia lwn. Business Chinese Directory [1997] 1 CLJ 596 CA ***(dirujuk)***
Syed Ibrahim Syed Abdul Rahman lwn. Liew Su Chin [1984] 1 MLJ 160 ***(dirujuk)***
Tuan Ahmed Abdul Rahman lwn. Arab Malaysian Finance Bhd [1996] 1 CLJ 241 FC ***(dirujuk)***
United Merchant Finance Bhd lwn. Majlis Agama Islam Negeri Johor [1999] 2 CLJ 151 FC ***(dirujuk)***
Verral lwn. Great Yarmouth Borough Council [1981] QB 202 ***(dirujuk)***
Voo Min En & Ors lwn. Leong Chung Fatt [1982] 2 MLJ 241 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Rules of the High Court 1980, O. 14

Bagi pihak perayu - Leong Wai Hong (Claudia Cheah); T/n Skrine
Bagi pihak penentang - Vengetraman Manickam; T/n Jeyaratnam & Co

Dilaporkan oleh Rose Aziz

PENGHAKIMAN

VT Singham H:

Dalam kes ini, tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan adalah:

(a) Milikan kosong rumah-rumah yang didiami defendan-defendan di Ladang Kemiri, Sg. Siput (U), Perak,

(b) Gantirugi,

(c) Faedah, dan

(d) Kos.

Seterusnya, melalui saman dalam kamar (lampiran 5) dan disokong oleh afidavit (lampiran 6), plaintif telah memohon Penghakiman Muktamad untuk permohonan terhadap defendan-defendan di bawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 untuk milikan kosong rumah-rumah yang didiami oleh defendan-defendan di Ladang Kemiri, Sg. Siput (U), gantirugi, faedah dan kos, manakala defendan-defendan 1 hingga ke 23, ke-25, ke-28 hingga ke-29 dan ke-31 telah mempertikaikan dan membantah terhadap penghakiman muktamad dan sebaliknya menuntut tuntutan balas terhadap plaintif. Tuntutan balas terhadap plaintif (lampiran 18) adalah:

(a) Gantirugi khas;

(b) Gantirugi am;

(c) Penyempurnaan janji-janji dan perumahan alternatif kesemua defendan-defendan;

(d) Gantirugi kehilangan wang pampasan yang sewajarnya bagi defendan-defendan ke-1 hingga ke-20 yang mengambil kira kerja-kerja tambahan yang dibuat oleh defendan-defendan.

(e) Gantirugi akan caruman tambahan kepada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja bagi defendan-defendan ke-1 hingga ke-20 yang mengambil kira kerja-kerja tambahan yang dibuat oleh defendan-defendan.

(f) Gantirugi wang pampasan pemberhentian kerja bagi defendan-defendan ke-1 hingga ke-20.

(g) Gantirugi ganjaran persaraan bagi defendan ke-22,

(h) Faedah; dan

(i) Kos.

Keputusan Timbalan Pendaftar

Defendan-defendan telah menyatakan bahawa pembelaan yang membangkitkan adalah (triable issues) dimana sepatutnya dan harus dibicarakan dalam perbicaraan penuh. Seterusnya, defendan-defendan berhujah untuk menolak rayuan oleh plaintif terhadap keputusan timbalan pendaftar, Mahkamah Tinggi dimana timbalan pendaftar Mahkamah Tinggi telah menolak permohonan plaintif untuk penghakiman muktamad pada 4 Jun 2003, iaitu, untuk mendapatkan milikan kosong. Alasan timbalan pendaftar, Mahkamah Tinggi Ipoh adalah bahawa janji untuk memberi perumahan alternatif adalah "isu yang harus dibicarakan walaupun akhirnya defendan-defendan mungkin tidak akan berjaya dalam pembelaannya". (rujuk kepada lampiran 33A)

Plaintif tidak berpuas hati terhadap keputusan timbalan pendaftar Mahkamah Tinggi dimana permohonan oleh plaintif untuk penghakiman muktamad telah ditolak dan telah memfailkan notis rayuan kepada hakim dalam kamar (lampiran 31). Di sini adalah penting untuk menyatakan bahawa penghakiman ingkar telahpun diperolehi terhadap defendan ke-24, ke-27 dan ke-30 pada 21 Ogos 2002, (lampiran 10) terhadap defendan ke-27, (lampiran 11) terhadap defendan ke-30 dan (lampiran 25) terhadap defendan ke-24 selepas perakuan ketakhadiran difailkan terhadap defendan ke-27 dan ke-30 (lampiran 9) dan terhadap defendan ke-24 (lampiran 24).

Setelah meneliti dan membaca permohonan saman dalam kamar (lampiran 5) disokong oleh afidavit yang diikrar pada 18 May 2002 bagi plaintif (lampiran 6), penyata tuntutan plaintif (lampiran 1), penyata pembelaan dan tuntutan balas defendan-defendan (lampiran 18), jawapan dan pembelaan terhadap tuntuan balas oleh plaintif (lampiran 21) dan afidavit-afidavit berikut:

(1) Afidavit sokongan oleh plaintif bertarikh 15 Ogos 2002 (lampiran 6).

(2) Afidavit jawapan oleh defendan kelima bertarikh 26 September 2002 bagi diri beliau sendiri dan bagi defendan-defendan 1 hingga ke-4, ke-6 dan ke-7 (lampiran 12).

(3) Afidavit jawapan oleh defendan kelima bertarikh 1 Oktober 2002 bagi diri beliau sendiri, dan bagi defendan-defendan 1 hingga ke-4, ke-6 hingga ke-23, ke-25, ke-28 hingga ke-29 dan ke-31 (lampiran 13).

(4) Afidavit kedua plaintif bertarikh 15 Oktober 2002 (lampiran 17)

(5) Afidavit jawapan kedua bagi defendan kelima bertarikh 30 Oktober 2002 bagi diri beliau dan bagi defendan-defendan 1 hingga ke-4, ke-6 hingga ke-23, ke-25, ke-28, hingga ke-29 dan ke-31 (Lampiran 19).

(6) Afidavit ketiga plaintif bertarikh 14 November 2002 (lampiran 22)

(7) Afidavit jawapan ketiga defendan bertarikh 28 November 2002 (lampiran 26).

(8) Afidavit ke empat oleh plaintif bertarikh 9 Januari 2003. (lampiran 29)

(9) Afidavit jawapan keempat bagi defendan bertarikh 24 Januari 2003 bagi diri beliau dan bagi defendan-defendan 1 hingga ke-4, ke-6 dan ke-23, ke-28, ke-29 dan ke-31 (lampiran 30).

Keputusan mahkamah ini terhadap notis rayuan kepada hakim dalam kamar bertarikh 6 Jun 2003 yang difailkan oleh plaintif (lampiran 31) adalah seperti berikut:

Rayuan ini oleh plaintif adalah terhadap keputusan timbalan pendaftar Mahkamah Tinggi yang dibuat pada 4 Jun 2003 dimana permohonan saman dalam kamar (lampiran 5) oleh plaintif untuk perintah bagi kemasukan penghakiman muktamad telah ditolak dengan kos.

Sama Ada Keputusan Timbalan Pendaftar Mengikat Hakim Mahkamah Tinggi

Mahkamah ingin menyatakan terlebih awal di sini bahawa keputusan timbalan pendaftar Mahkamah Tinggi yang diberi pada 4 Jun 2003 tidak mengikat mahkamah ini dan rayuan ini melalui notis rayuan kepada hakim dalam kamar (lampiran 31) didengar seperti pendengaran pertama. (Rujuk kes *Seloga Jaya Sdn Bhd lwn. Pembinaan King Ting (Sabah) Sdn Bhd* [1994] 2 CLJ 716 dan *Tuan Haji Ahmed bin Abdul Rahman lwn. Arab Malaysian Finance Bhd* [1996] 1 CLJ 241.) Juga rujuk kes *Koh Siak Poo lwn. Perkayuan OKS Sdn Bhd & Ors* [1989] 1 CLJ 30; [1989] 2 CLJ (Rep) 1.

Mahkamah ini berpuas hati bahawa plaintif telah mematuhi segala kehendak-kehendak di bawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. (Rujuk kes *The National Company for Foreign Trade v. Kayu Raya Sdn Bhd* [1984] 2 CLJ 220; [1984] 1 CLJ (Rep) 283)

Mahkamah ini berpendapat bahawa pembelaan seperti dalam penyata pembelaan dan telah dibangkitkan dalam afidavit-afidavit bagi defendan-defendan tersebut tidak berasas dari segi undang-undang dan munasabah untuk membantah permohonan plaintif untuk perintah kemasukan penghakiman muktamad dan perkara-perkara itu tidak menunjukkan sebarang isu yang perlu dibicarakan (triable issue) dalam perbicaraan penuh. Mahkamah ini berpendapat bahawa alasan-alasan bantahan kepada permohonan bagi penghakiman muktamad adalah 'misconceived' dan tidak boleh dikekalkan (unsustainable) untuk membantah

permohonan bagi penghakiman muktamad dibawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan tidak menghalang plaintif untuk mendapat penghakiman muktamad.

Sama Ada Penghakiman Muktamad Boleh Dibuat Di Mana Isu-isu Yang Dibangkitkan Melalui Afidavit-afidavit Bukan Isu-isu Untuk Dibicarakan (Triable Issue)

Hanya membangkitkan isu atau isu-isu sahaja untuk membantah saman dalam kamar (lampiran 5) adalah tidak mencukupi untuk mengadakan perbicaraan penuh tetapi isu-isu yang dibangkitkan oleh defendan-defendan haruslah menunjukkan bahawa terdapat isu-isu untuk dibicarakan (triable issues) terhadap tuntutan plaintif yang perlu untuk dibicarakan melalui perbicaraan penuh mahupun defendan-defendan tidak mungkin berjaya dalam perbicaraan penuh.

Untuk mengadakan perbicaraan penuh terhadap tuntutan plaintif, defendan-defendan harus membangkitkan isu atau isu-isu yang harus dibicarakan (triable issues) mahupun terdapat sekurang-kurangnya satu isu sahaja sebagai 'arguable case' tetapi mahkamah ini berpendapat tiada isu atau isu-isu yang perlu untuk diputuskan dalam perbicaraan penuh dan permohonan ini atas fakta-fakta dan keadaan kes ini boleh diputuskan apabila meneliti dan menimbang keseluruhannya melalui afidavit-afidavit. (Rujuk kes *Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 di m.s. 217 mana prinsip dalam kes tersebut diikuti dalam kes *Syed Ibrahim bin Syed Abdul Rahman lwn. Liew Su Chin* [1984] 1 MLJ 160 di m.s. 163, *Syarikat Telekom Malaysia lwn. Business Chinese Directory* [1996] 1 CLJ 596, *Verral lwn. Great Yarmouth Borough Council* [1981] QB 202 di ms. 215, *Sime Bank Bhd lwn. Kuala Lumpur City Securities Sdn Bhd* [2001] 8 CLJ 689 HC dan *Koh Siak Pool lwn. Perkayuan OKS Sdn Bhd & Ors* [1989] 1 CLJ 30; [1989] 2 CLJ (Rep) 1).

Sama Ada Pekerja-pekerja Ladang Boleh Terus Menduduki Di Kuarters Ladang Selepas Pekerjaan Ditamatkan

Mahkamah ini berpendapat bahawa defendan-defendan telah diberi kediaman, iaitu kuarters untuk diduduki di ladang plaintif dalam tempoh masa defendan-defendan bekerja di ladang tersebut supaya dan atas tujuan pekerja-pekerja boleh menjalankan tugas dengan cepat dan efektif tanpa sebarang kesulitan pengangkutan dan kebenaran yang diberikan untuk menduduki di kuarters tersebut telah pun ditarik balik apabila defendan-defendan diberhentikan kerja di ladang plaintif (ceased employment). Defendan-defendan telah diberhentikan kerja (ceased employment) di ladang plaintif tidak dinafikan oleh defendan-defendan dan perkara ini juga harus diambil kira.

Mahkamah ini berpendapat bahawa selepas defendan-defendan diberhentikan kejar (ceased employement), defendan-defendan tidak boleh menegaskan bahawa mereka masih berhak untuk terus menduduki di kuarters dimana pertalian di antara plaintif dan defendan-defendan adalah pekerja dan majikan sahaja dan bukan tuan rumah (landlord) dan penyewa (tenant). Alasan bahawa defendan-defendan telah bekerja dengan rajin dan setia (have been loyal) serta bertanggungjawab seperti yang dikatakan dan ini telah dilakukan oleh defendan-defendan pada masa mereka bekerja di ladang plaintif bukanlah alasan dari segi undang-undang untuk masih terus tinggal di kuarters ladang selepas diberhentikan kerja (ceased employment) di ladang tersebut. (Rujuk kes *Kamunting (Perak) Rubber & Tin Co. Ltd lwn. Abraham* [1965] 1 MLJ 20 dan *Janisse lwn. Live Sey* [1994] 41 L.R. 73). Defendan-defendan tidak menyatakan bahawa plaintif ada memberi sebarang akujanji atau janji bahawa defendan-defendan boleh dan diberi kebenaran untuk terus menduduki di kuarters tersebut sehingga defendan-defendan diberi perumahan alternatif melainkan defendan-defendan membuat anggapan bersendirian dimana adalah tidak berasas dari segi undang-undang.

Sama Ada Bekas Pekerja-pekerja Ladang Terdapat Sebarang Kepentingan Ekuiti Di Atas Kuarters Ladang

Kes-kes yang dirujuk oleh peguam defendan-defendan untuk menyokong hujahan adalah tidak relevan dan salah diguna pakai (misleading) tanpa membezakan fakta-fakta kes-kes tersebut. Fakta-fakta dan keadaan dalam kes-kes tersebut yang dirujuk oleh peguam defendan-defendan harus dapat dibezakan apabila dibanding dengan fakta-fakta, latar belakang kes ini, kedudukan, hubung kait atau pertalian di antara plaintif dan defendan-defendan dan keadaan kes di hadapan mahkamah ini. Hubung kait atau pertalian di antara plaintif dan defendan-defendan seperti dinyatakan oleh mahkamah ini terlebih dahulu adalah majikan dan bekas pekerja-pekerja dan seterusnya defendan-defendan tidak ada dan tidak menunjukkan bahawa mereka mempunyai sebarang kepentingan yang kekal atau ekuiti dalam kuarters ladang yang mereka duduki pada masa mereka bekerja dengan penggajian plaintif ataupun sekarang. (Rujuk kes *Inwards lwn Bakar* [1965] 1 All ER 446, *Mok Deng Chee lwn. Yap See Hoi & Ors* [1981] CLJ 124 FC, *Eng Hong & Anor lwn New Kim Eng @ New Kim* [2000] 1 CLJ 289, *Punca Klasik Sdn Bhd (No. 2) lwn. All Person In Occupation of The Wooden House Erected On a Position of Land Held Under Grant No. 26977 for Lot 4271 in the Township of Johore Bahru, Johore & Anor Action* [1995] 4 BLJ 337, dan *Cheo Lean How lwn Fock Fong Looi* [1985] 2 MLJ 440.)

Apakah Talian Di Antara Plaintif Dan Defendan-defendan Di Atas Kontrak Pekerjaan?

Mahkamah ini juga mendapati sebarang kontrak pekerjaan di antara plaintif dan defendan-defendan sebagai majikan dan pekerja juga tidak wujud lagi (not in existence any longer) dan dimana juga tidak ada sebarang terma yang boleh dikatakan membenarkan defendan-defendan untuk tinggal di kuarters ladang tersebut selepas kontrak pekerjaan ditamatkan atau untuk bila-bila masa. Oleh itu, defendan-defendan tidak boleh terus tinggal di kuarters tersebut dimana tujuan dan asas membenarkan defendan-defendan tinggal di situ sudahpun ditamatkan.

Mahkamah ini juga telah mengambil kira keadaan mengenai kes *Sivaperuman lwn. Heah Seok Yeong Realty Sdn Bhd* [1979] 1 MLJ 150 di m.s. 157 dimana walaupun satu award yang boleh dibuat oleh Mahkamah Perusahaan adalah perlantikan semula (reinstatement) dan jika award diberi, defendan-defendan perlu menduduki di kuarters tersebut sehingga kes di Mahkamah Perusahaan ditamatkan. Manakala dalam kes di hadapan mahkamah ini, di ladang tersebut, pekerjaan defendan-defendan telahpun ditamatkan dan tidak ada sebarang cabaran atau perbicaraan mengenai sebarang pembuangan kerja defendan-defendan atau menunggu perbicaraan di Mahkamah Perusahaan dan fakta-fakta kes tersebut harus dibezakan.

Seperti dirujuk terlebih dahulu, mahkamah ini telah meneliti kes *Sivaperuman lwn. Heah Seok Yeong Realty Sdn Bhd* [1979] 1 MLJ 150 di m.s. 157 dan mendapati bahawa fakta kes itu adalah berbeza apabila berbanding dengan fakta kes di hadapan mahkamah ini. Dalam kes *Sivaperuman lwn. Heah Seok Yeong Realty Sdn Bhd* [1979] 1 MLJ 150 di m.s. 157, perayu telah melalui persatuan membawa 'dismissal' pekerja beliau sebagai mandur kepada Menteri Buruh dimana Menteri Buruh telah merujuk perkara itu kepada Mahkamah Perusahaan di bawah Akta Perhubungan Perusahaan 1967. Seterusnya, dalam kes itu, pekerja yang dibuang kerja masih menunggu pendengaran di Mahkamah Perusahaan dimana salah satu perintah yang boleh dibuat oleh Mahkamah Perusahaan adalah perlantikan semula (reinstatement) dan jika perlantikan semula (reinstatement) diperintahkan, kemungkinan pekerja dalam kes itu perlu menduduki atau terus menduduki di kuarters dimana dalam kes di hadapan mahkamah ini, perkara atau keadaan itu tidak wujud dan harus dibezakan apabila berbanding dengan fakta-fakta kes di hadapan mahkamah ini. (Rujuk kes *Kumpulan Guthrie Sdn Bhd lwn. Nair* [1980] 2 MLJ 295 yang mengikut kes *Sivaperuman lwn. Heah Seok Yeong Realty Sdn Bhd* [1979] 1 MLJ 150.

Harapan Yang Sah (Legitimate Expectation)

Oleh itu, mahkamah ini berpendapat bahawa kes tersebut dan kes-kes lain yang dirujuk oleh peguam defendan-defendan harus diteliti dan dibezakan dari segi fakta-fakta kes-kes itu dan tidak dipakai dalam kes ini. Mahkamah ini juga berpendapat bahawa fakta-fakta kes-kes mengenai isu 'legitimate expectation' yang dibangkitkan oleh defendan-defendan tidak ada berkaitan dan dipakai kepada fakta-fakta dan keadaan kes di hadapan mahkamah ini dan boleh dibezakan atas fakta-fakta kes-kes itu dan tidak dipakai di atas fakta-fakta kes ini. (Rujuk kes *Majlis Perbandaran Pulau Pinang lwn. Syarikat Bekerjasama-sama Serbaguna Sungai Gelugor dengan Tanggungan* [1999] 3 CLJ 65 FC, *R lwn. Secretary of State For The Home Department, Ex parte Khan* [1985] 1 All ER 40 di ms. 47) dan *R lwn. Devan County Council Ex parte Bakar* [1995] 1 All ER 73 di ms. 88-89)

Tugas Seorang Peguam

Seorang peguam yang ingin memberi nasihat kepada anak guam terhadap sesuatu perkara atau masalah yang dibawa oleh anak guam mesti dan sepatutnya mendapat fakta-fakta yang relevan dan meneliti undang-undang yang berkaitan dan harus memastikan bahawa nasihat yang diberi tidak boleh tukar dengan falsafah atau kehendak anak guam. Tugas seperti ini juga diikut dalam sebarang hujah-hujah yang dibuat oleh peguam-peguam di mahkamah. Seorang peguam juga harus memastikan dengan anak guam bahawa sebarang tindakan undang-undang tidak diteruskan untuk perkara yang tidak adil (unjustifiable) atau tidak membawa makna (unworthy) pada akhirnya. Pendek kata, seorang peguam tidak hanya menjadi sebagai 'mouth piece' bagi anak guam tetapi harus bertindak jujur dan iklas kepada mahkamah dan anak guam tanpa mengambil kira kepentingan perdagangan sahaja.

Mahkamah ini mendapati bahawa perkara 'legitimate expectation' yang dibangkitkan oleh defendan-defendan kononnya perlu dibicarakan dalam perbicaraan penuh sebelum keputusan dapat dibuat, mahkamah ini berpendapat isu itu boleh ditentukan atau memutuskan melalui afidavit-afidavit atas fakta-fakta dan keadaan kes ini dan tidak perlu dibuat dalam perbicaraan penuh kerana isu itu bukan satu isu perlu untuk dibicarakan (triable issue) atau pun untuk sebab yang lain (for some other reason) dan tidak perlu sebarang siasatan lanjut yang harus diadakan melalui satu perbicaraan penuh dan kes ini boleh ditentukan melalui afidavit-afidavit seperti dalam kes di hadapan mahkamah ini. Mahkamah ini berpuas hati bahawa akujanji atau janji yang kononnya diberi oleh wakil plaintif mengenai perumahan alternatif tidak wujud melainkan defendan-defendan membuat anggapan atau andaian bersendirian. (Rujuk kes

Eng Mee Yong lwn. v. Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 di m.s. 217), *Milles lwn. Bull* [1969] 1 Q.B. 259, *Alloy Automotive Sdn Bhd lwn Perusahaan Ironfield Sdn Bhd* [1986] 1 CLJ 2; [1986] CLJ (Rep) 45 dan *Bank Negara Malaysia lwn. Mohd Ismail* [1992] 1 CLJ 627 SC)

Mahkamah ini juga telah menimbang kehendak plaintif untuk satu penghakiman muktamad melalui penghakiman terus di bawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan sebaliknya, keperluan defendan-defendan tersebut untuk mengadakan satu perbicaraan penuh. Selepas meneliti dan menimbangkan perkara-perkara yang dibangkitkan oleh defendan-defendan yang kononnya sebagai isu perlu dibicarakan dalam perbicaraan penuh terhadap tuntutan plaintif, mahkamah ini berpendapat bahawa tiada isu atau isu-isu untuk dibicarakan (triable issue or issues) dan perkara itu boleh ditentukan di bawah saman dalam kamar dan melalui afidavit-afidavit tersebut dan tidak perlu perbicaraan penuh mahupun di atas alasan yang lain (for some other reason). (Rujuk kes *United Merchant Finance Bhd. lwn. Majlis Agama Islam Negeri Johor* [1999] 2 CLJ 151 FC)

Mahkamah ini berpendapat bahawa hanya membangkitkan isu atau sebarang isu untuk membantah permohonan untuk penghakiman muktamad tidak mencukupi sehingga tuntutan plaintif harus diteruskan dalam perbicaraan penuh untuk menentukan isu tersebut tetapi isu itu hendaklah mempunyai satu kes yang harus dibicarakan (arguable case) dimana mahkamah ini mendapati tidak perlu untuk perbicaraan penuh atas alasan-alasan yang dinyatakan terlebih dahulu. Pendek kata, tiada sebarang soalan substantif untuk dibicarakan sama ada dari segi fakta atau undang-undang (Rujuk kes *Voo Min En & Ors lwn. Leong Chung Fatt* [1982] 2 MLJ 241 di m.s. 243 dan *Bank Negara lwn. Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 CLJ 627 SC.

Soalan yang penting diutarakan dalam kes ini ialah, sama ada defendan-defendan sebagai bekas pekerja-pekerja dimana diakui oleh defendan-defendan, mempunyai hak untuk terus menduduki di kuarters yang dipunyai plaintif selepas pekerjaan defendan-defendan ditamatkan (ceased employment) dengan plaintif. Mahkamah ini berpendapat diatas fakta-fakta dan keadaan kes ini, defendan-defendan tidak berhak untuk terus tinggal di kuarters ladang plaintif dimana kebenaran diberi kepada defendan-defendan apabila mereka bekerja di ladang plaintif tersebut dan untuk kemudahan menjalankan tugas-tugas mereka pada tempoh masa pekerjaan seperti dinyatakan terlebih dahulu dalam keputusan mahkamah ini. (Rujuk kes *Fripp lwn. Nicholas* [1935] MLJ 14, *Anglo-Oriental Plantations Ltd lwn. D'Cruz* [1967] 1 MLJ 83, *Municipality of Malacca lwn.*

Sinniah [1974] 1 MLJ, *Highlands & Lowlands Berhad lwn. Tamil Selvy a/p Periasamy & 6 Ors* [2003] 6 AMR 282 dan *Board of Governors of Sekolah Menengah St. Gabriel lwn. Ranjit Singh* [1970] 1 MLJ 38.)

Mahkamah ini tidak boleh menghalang atau menahan untuk membenarkan perintah yang dipohon oleh plaintif, iaitu, penghakiman muktamad melalui permohonan untuk penghakiman terus hanya atas alasan bahawa iaitu, adalah bertentangan dengan perasaan (conscience) atau simpati kerana ini bukan mahkamah 'moral' (court of moral) tetapi mahkamah undang-undang (court of law). Defendan-defendan sebagai bekas pekerja-pekerja di ladang tersebut tidak boleh mengikat majikan atau (hold for ransom) dan meminta perkara yang tidak munasabah dari segi undang-undang tetapi membangkit di atas hanya berdasarkan kepada aspek moral sahaja dimana mahkamah ini tidak dapat menimbangkan mengenai tanggungjawab moral (moral obligation) atas fakta-fakta dan keadaan kes ini.

Sama Ada Harapan Moral Dipakai Untuk Membantah Penghakiman Muktamad

Mahupun mahkamah ini bersimpati atas keadaan yang dialami oleh defendan-defendan dan keadaan-keadaan yang akan dialami oleh defendan-defendan sekiranya perintah penghakiman muktamad diberikan terhadap mereka tentang milikan kosong rumah-rumah (kuarters) yang didiami oleh defendan-defendan di ladang tersebut, mahkamah ini berpendapat bahawa 'moral obligation' atau 'expectation' seperti dihujah oleh peguam defendan-defendan bahawa mereka akan diberi perumahan alternatif bukan satu fakta untuk diambil kira oleh mahkamah terhadap (against) atau tidak membenarkan tuntutan plaintif yang menuntut milikan kosong kuarters terhadap defendan-defendan melalui satu penghakiman muktamad.

Defendan-defendan juga telah mengakui bahawa mereka adalah bekas pekerja-pekerja ladang tersebut. Fakta bahawa ladang-ladang yang lain di sekitar yang memberi perumahan bagi bekas pekerja-pekerja bukan secara automatik mengikat plaintif untuk bertanggungjawab dari segi undang-undang dan untuk memberi kemudahan seperti yang ditawarkan oleh ladang-ladang lain dimana defendan-defendan tidak lagi bekerja di ladang plaintif.

Tuntuan Balas

Tuntutan balas defendan-defendan terhadap plaintif seperti tuntutan ganjaran persaraan (retirement benefits), caruman kepada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja dan gantirugi wang bagi pampasan berhenti kerja tidak mencukupi dan bukanlah alasan dari segi undang-undang untuk tidak memberi milikan kosong kepada plaintif atau menghalang plaintif untuk mendapat milikan kosong kuarters

tersebut. Tuntutan balas defendan-defendan mengenai kewangan terhadap plaintif seperti dinyatakan di atas dan seperti dituntut melalui tuntutan balas adalah di bidang kuasa Mahkamah Buruh, atau Pejabat Kumpulan Wang Simpanan Pekerja dimana defendan-defendan berhak untuk membuat aduan dan memfailkan tindakan di jabatan-jabatan berkenaan dan defendan-defendan tidak boleh guna pakai tuntutan-tuntutan tersebut sebagai satu alasan untuk membantah penghakiman muktamad yang dipohon oleh plaintif untuk diberi milikan kosong rumah-rumah (kuarters) yang didiami defendan-defendan di ladang tersebut yang diguna atau diduduki semasa menjalankan tugas atau dalam penggajian di bawah plaintif.

Ketidakpuasan hati atas tidak membayar gantirugi ganjaran persaraan, caruman tambahan kepada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja, atau tidak membuat bayaran kepada kerja lebih masa dan lain-lain pampasan seperti dituntut tidak semestinya memberi hak dari segi undang-undang untuk membenarkan defendan-defendan menduduki di kuarters ladang tersebut sampai bila-bila masa sehingga defendan-defendan dapat menerima tuntutan tersebut atau diselesaikan.

Sekiranya, tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan adalah tidak sah dari segi undang-undang seperti dibangkitkan oleh defendan-defendan di penyata pembelaan, defendan-defendan bebas dan ada pilihan untuk memohon bagi membatalkan tuntutan plaintif tetapi defendan gagal membuat demikian.

Mahkamah ini mendapati bahawa tuntutan balas tersebut yang dibuat oleh defendan-defendan terhadap plaintif boleh diteruskan secara berasingan dan defendan-defendan bebas untuk meneruskan dengan tuntutan tersebut dalam perbicaraan ini dan sebaliknya plaintif tidak boleh dinafikan untuk mendapat penghakiman muktamad terhadap defendan-defendan terhadap milikan kosong rumah-rumah (kuarters) yang didiami oleh defendan-defendan di ladang tersebut. (Rujuk kes *Sheppards & Co lwn. Wilkinson and Jarvis* [1889] 6 TLR 13, *Lee Guat Eng lwn. Seet Tiam Hock* [1974] 1 MLJ 178) dan *Malayan Insurance (M) Sdn Bhd lwn. Asia Hotel Sdn Bhd* [1987] 2 MLJ 183)

Mahkamah ini mendapati bahawa kediaman yang diberi kepada defendan-defendan adalah dihadkan dalam tempoh masa defendan-defendan bekerja di ladang plaintif tersebut dimana defendan-defendan dengan jelas mengakui bahawa mereka bukan lagi pekerja-pekerja plaintif.

Di atas alasan-alasan tersebut, setelah meneliti dan membaca hujah-hujah oleh kedua-dua pihak bersama-sama autoriti-autoriti, mahkamah ini membenarkan rayuan oleh plaintif terhadap keputusan Timbalan Pendaftar Mahkamah Tinggi

yang diberi pada 4 Jun 2003. Walau bagaimanapun, dan seperti dinyatakan terdahulu, defendan-defendan berhak sama ada ingin terus dengan tuntutan balas terhadap plaintif dimana adalah tuntutan kewangan atau ganti rugi.

Seterusnya, mahkamah ini memberi perintah seperti dipohon di saman dalam kamar (lampiran 5) 'prayer' (a), dan (e), dan 'prayer' (c) dan (d) juga dibenarkan dan ditaksir oleh Timbalan Pendaftar Mahkamah Tinggi, Ipoh.